

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1993-1994 (*)

12 NOVEMBRE 1993

PROPOSITION DE RESOLUTION

**relative à la création d'une
commission spéciale chargée
d'évaluer les effets de la loi du
20 février 1991 modifiant et
complétant les dispositions du
Code civil relatives aux baux
à loyer**

TEXTE ADOPTE PAR
LA COMMISSION DE LA JUSTICE

La Chambre des Représentants,

— Constatant que la loi du 20 février 1991 (*Moniteur belge* du 22 février 1991) modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer visait à assurer une meilleure protection du locataire quant à son logement familial, tout en prenant en compte les intérêts légitimes du bailleur;

— Constatant que cette réforme modifiait donc en profondeur la législation relative aux contrats de louage et cherchait à instaurer un équilibre nouveau entre propriétaires et locataires;

Voir :

- 901 - 92 / 93 :

- N° 1 : Proposition de résolution de M. Mayeur, Mme Vogels, MM. Grimberghs, Landuyt, Simons, Vanleenhove, Maingain et Anciaux.
- N° 2 : Amendement.
- N° 3 : Rapport.

(*) Troisième session de la 48^e législature.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1993-1994 (*)

12 NOVEMBER 1993

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**betreffende de instelling van een
bijzondere commissie belast met de
toetsing van de gevolgen van de wet
van 20 februari 1991 houdende
wijziging van de bepalingen van het
Burgerlijk Wetboek inzake
huishuur**

TEKST AANGENOMEN DOOR
DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE

De Kamer van Volksvertegenwoordigers,

— Vaststellende dat de wet van 20 februari 1991 (*Belgisch Staatsblad* van 22 februari 1991) houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur ertoe strekte een betere bescherming van de gezinswoning van de huurder te waarborgen en tegelijk rekening te houden met de rechtmatige belangen van de verhuurder;

— Vaststellende dat die hervorming derhalve de wetgeving betreffende de huurovereenkomsten grondig wijzigde en een nieuw evenwicht tussen eigenaars en huurders beoogde;

Zie :

- 901 - 92 / 93 :

- N° 1 : Voorstel van resolutie van de heer Mayeur, Mevr. Vogels, de heren Grimberghs, Landuyt, Simons, Vanleenhove, Maingain en Anciaux.
- N° 2 : Amendement.
- N° 3 : Verslag.

(*) Derde zitting van de 48^e zittingsperiode.

— Constatant que nul ne peut contester l'enjeu déterminant de cette législation; le problème du logement et de son coût dans les centres urbains et leurs périphéries se posant plus que jamais avec acuité;

— Estimant qu'il conviendrait donc à courte échéance d'évaluer l'ensemble de ladite loi avec soin;

— Considérant que certaines dispositions mériteraient d'être revues;

— Constatant que les baux de courte durée se succèdent en vue d'échapper aux dispositions régissant les baux ordinaires d'une durée de neuf ans, que les cas et conditions de rupture des baux par les bailleurs protègent de manière insuffisante les locataires qui paient des loyers modestes, que les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité du bien loué ne sont pas suffisamment sanctionnées;

— Rappelant que l'accord de Gouvernement du 9 mars 1992 prévoit explicitement que « des mesures spéciales et sélectives seront prises en faveur des groupes sociaux particulièrement vulnérables et bien définis. Dans ce contexte, une attention particulière sera consacrée aux problèmes du logement rencontrés par les plus démunis sur le marché des locations par l'élimination de l'abus des contrats successifs de courte durée avec le même locataire »;

— Estimant, dès lors, qu'une évaluation globale de la loi s'impose et souhaitant qu'elle soit accomplie à partir du 1^{er} mars 1994, soit 3 ans après l'entrée en vigueur de la loi, afin de prendre en considération les baux de courte durée conclus pour une période maximale de 3 ans à partir de cette date;

— Considérant que cette évaluation devrait être effectuée, dans un court délai, par une commission *ad hoc* composée de représentants d'associations de propriétaires et de locataires d'une part, de juges de paix et de professeurs d'universités d'autre part;

Demande au Gouvernement de créer une commission spéciale en vue d'évaluer les effets de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Souhaite organiser un débat approfondi sur cette loi sur base du rapport à déposer sur le bureau de la Chambre des Représentants par ladite commission pour le 1^{er} octobre 1994.

— Vaststellende dat niemand de belangrijke inzet van die wetgeving kan betwisten, namelijk het probleem van de huisvesting en de ermee verbonden kosten, dat in de stedelijke centra en de randgemeenten steeds nijpender wordt;

— Van oordeel dat op korte termijn de gehele voornoemde wet derhalve zorgvuldig moet worden getoetst;

— Overwegende dat sommige bepalingen moeten worden herzien;

— Overwegende dat men de huurovereenkomsten van korte duur elkaar laat opvolgen om te ontsnappen aan de bepalingen die de gewone huurovereenkomsten met een duur van negen jaar regelen, dat de regelingen inzake en de voorwaarden voor de verbreking van huurovereenkomsten door de verhuurders onvoldoende bescherming bieden aan huurders die een bescheiden huurprijs betalen, dat het niet in acht nemen van de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid van het verhuurde goed onvoldoende wordt bestraft;

— Memorerende dat het regeerakkoord van 9 maart 1992 uitdrukkelijk bepaalt wat volgt : « Bijzondere en selectieve maatregelen zullen worden genomen ten behoeve van bijzonder kwetsbare en welomschreven sociale groepen. In dat verband zal bijzondere aandacht worden besteed aan de huisvestingsproblematiek van kansarmen op de huurmarkt, door (...) de uitsluiting van het misbruik van opeenvolgende korte contracten met dezelfde huurder »;

— Derhalve van oordeel dat de wet in haar geheel behoort te worden getoetst en wensende dat die toetsing zou plaatsvinden met ingang van 1 maart 1994, zijnde 3 jaar na de inwerkingtreding van de wet, ten einde rekening te houden met de huurovereenkomsten van korte duur gesloten voor een periode van ten hoogste drie jaar, te rekenen van die datum;

— Overwegende dat die toetsing binnen korte tijd moet gebeuren door een commissie *ad hoc* samengesteld uit, enerzijds, vertegenwoordigers van de verenigingen van eigenaars en huurders en, anderzijds, vrederechters en universiteitsprofessoren;

Verzoekt de regering een bijzondere commissie in te stellen die belast is met de toetsing van de gevolgen van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur;

Wenst een debat ten gronde over die wet te houden aan de hand van het verslag van de commissie, dat tegen 1 oktober 1994 bij het bureau van de Kamer van Volksvertegenwoordigers moet worden ingediend.